SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA :MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO

MARIO JULIO FARFAN CUEVA, identificado con DNI XXXXXXXX, con domicilio real en XXXXXXXX, del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, señalando **domicilio procesal en XXXXXXXX, cercado** de Arequipa, con **CASILLA ELECTRONICA N° XXXX,** a usted digo:

I.- NOMBRE Y DIRECCION DE LA DEMANDADA

MARIA MARTA FLORES AQUINO DE FARFAN, con domicilio en XXXXXXXX, del distrito, provincia y departamento de Arequipa. A quien también deberá notificarse en XXXXXXXX, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.

II. - PETITORIO

Invocando legítimo interés y legitimidad para obrar interpongo demanda de **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** respecto del predio rústico denominado **LOTE 146-1- A-1- SUBLOTE N° 01,** signado con la **UC 00003,** ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida **N° 04023870** (antes Partida N° 00954850) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; a efecto de que se declare el Mejor Derecho de Propiedad exclusivamente del recurrente.

ACUMULACION OBJETIVA PRINCIPAL ORIGINARIA

Solicito se declare la nulidad y cancelación de la inscripción registral de los **asientos C0001** y **C00002** del rubro Títulos de Dominio de la **Partida N° 04023870** (antes Partida N° 00954850) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

ACUMULACION OBJETIVA ACCESORIA ORIGINARIA

Declarado el Mejor Derecho de Propiedad, solicito se disponga la **INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD** exclusivamente del

recurrente en la **Partida N° 04023870** (antes Partida N° 00954850) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

III.- <u>FUNDAMENTOS DE HECHO</u>:

<u>ANTECEDENTES DE LA TITULARIDAD DEL PREDIO</u>

1.- El señor **MARIO Jacinto FARFAN Linares,** adquirió el predio rústico denominado Lote Cuarentiseis Uno "A" Uno, de la Irrigación La Joya (del cual forma parte el predio materia de autos), ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, falleciendo el indicado el 25 de junio de 1973.

Al no haber dejado testamento, sus sucesores siguieron el proceso de Declaratoria de Herederos en el Cuarto Juzgado Civil de Arequipa, declarándose como sus herederos a Juana Soledad FARFAN Guillén, Martha Rosario FARFAN Guillén, Peregrina Elsa FARFAN Guillén, Agustina FARFAN Guillén, MARIO JULIO FARFAN Guillén, y María Elena FARFAN Guillén; adquiriendo estos últimos la propiedad del predio señalado.

2. - Mediante contrato de compraventa de derechos, contenido en la Escritura Pública de Compra Venta de fecha 22 de enero de 1979; Juana Soledad FARFAN Guillén, Martha Rosario FARFAN Guillén, Peregrina Elsa FARFAN Guillén, y Agustina FARFAN Guillén, transfieren sus derechos en el predio anteriormente indicado a favor de sus hermanos MARIO JULIO FARFAN Guillén y María Elena FARFAN Guillén.

3. - Mediante contrato de Liquidación de Condominio y Partición, contenido en la Escritura Pública de fecha 25 de octubre de 1990, los señores MARIO JULIO FARFAN Guillén y María Elena FARFAN Guillén, subdividen el predio descrito en el punto 1; subdividiendo el predio en 2 predios, denominándolos: **<u>SUB LOTE N° 1</u>,** y **<u>SUB</u> <u>LOTE N° 2</u>,** cada uno con 6.4150 Has.; adjudicándose el demandante el predio denominado **<u>SUB LOTE N° 2</u>.** cuyos linderos son: Por el Norte, con Sub Lote N° 1, de Elena FARFAN Guillén; por el sur, con Quebradas, por el Este con propiedad de Isela Paredes de Ticona, y por el Oeste con propiedad de Augusto Gallegos. En este sentido, debe tenerse presente que el predio fue adquirido por el demandante **MARIO JULIO FARFAN CUEVA** mediante los instrumentos indicados en los puntos anteriores, siendo propiedad exclusiva del mismo, reconocido por nuestro ordenamiento civil como bien propio, ante una eventual conformación de sociedad de gananciales iniciada por matrimonio.

<u>DE LA INDEBIDA TITULACION E INSCRIPCION REGISTRAL</u>

4.- El Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT, del Ministerio de Agricultura, al amparo del Decreto Legislativo N° 667 - Ley del Registro de Predios Rurales, inicia una campaña nacional para la titulación e inscripción de predios rurales, dentro de los cuales incluye el predio de mi propiedad, realizando el levantamiento topográfico de mi propiedad (aunque con una menor área), procediéndolo a catastrar con la UC N° 0003, denominándolo **LOTE 146-1-A- 1- SUB LOTE N°** 1, e inscribiendo el predio en la **Partida N° 0954850** (ahora Partida N° 0402380) del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

5.- Asimismo, y dentro del procedimiento iniciado por el PETT, procede a un indebido empadronamiento de mi propiedad a favor de la sociedad conyugal que conformo con la demandada, sin precisar de forma alguna que la propiedad no era parte de la sociedad de gananciales, sino más bien forma parte de **propiedad exclusiva del recurrente.** Es así que luego de realizar el indebido empadronamiento, y por el desconocimiento del recurrente es que se prosigue con una titulación irregular a través de un supuesto derecho de posesión que ejercería la sociedad conyugal.
Esta situación nunca fue así, puesto que la propiedad y la posesión desde siempre fue ejercida de forma exclusiva por el demandado hasta la fecha, debiendo indicar que la demandada no conoce siquiera la propiedad y mucho menos las actividades que se realizan en la misma.

6.- Fruto de este procedimiento irregular y sin considerar que el predio cuenta con un derecho de propiedad reconocido mediante títulos de propiedad (escrituras públicas), el PETT inscribe el derecho de posesión y posteriormente la conversión al derecho de propiedad a favor de la sociedad conyugal conformada por el demandante y la demandada. Situación que es ilegal e ilegítima puesto que como lo vengo reiterando el derecho de propiedad que me asiste en el predio indicado es de forma exclusiva como bien propio, por el derecho hereditario -irrenunciable e imprescriptible-, y no pertenece a la sociedad de gananciales.

7. - De otro lado, debo precisar que el predio lo vengo explotando conjuntamente desde siempre y hasta el día de hoy, con la señora **AGUSTINA FARFAN CUEVA,** tal como lo pruebo con los recibos del pago por el servicio de agua de regadío de mi propiedad, así como las constancias de posesión otorgadas a ésta última.

8. - Mediante proceso judicial 2009-0755, seguido ante el Sexto Juzgado Civil, la demandada mediante escrito de fecha 27 de setiembre del 2010, reconoce el derecho de propiedad preexistente del demandante al indicar, en el punto 4.- de la parte I. **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS,** lo siguiente:

"... si bien es cierto que el predio rural ubicado en La Joya haya sido

originalmente de MARIO Jacinto FARFAN Linares, pero actualmente ya no lo es, por cuanto COFOPRI nos ha otorgado título de propiedad...";

En este sentido, la demandante reconoce fehacientemente la pre existencia del derecho de propiedad del predio a favor de mi padre y que posteriormente pasa a propiedad del demandante, como bien propio de acuerdo a las escrituras públicas referidas en los puntos anteriores.
Asimismo, en el punto 2. del escrito referido, indica:

"No es cierto que la demandante esté en posesión del predio como lo indica, pues siempre he tenido conocimiento que mi esposo es quien viene conduciendo en forma directa desde hace muchos años atrás a que se nos otorgue el título ";

Al respecto, la misma demandada reconoce que ella nunca ha ejercido posesión de mi propiedad, y que **es mi persona la que siempre he ejercido el derecho de posesión y propiedad del predio,** como una de mis facultades que me asiste como bien propio: asimismo, puede evidenciarse el desconocimiento por parte de la demandada respecto a cualquier tipo de ejercicio de posesión por parte de la misma, puesto que nunca fue su propiedad y jamás tuvo la intensión de trabajarla.

En este sentido, se encuentra plenamente probada la propiedad del predio a favor del demandante; así como que, la demandada no tiene derecho alguno, debiendo su judicatura declarar el mejor derecho de propiedad invocado.

SOBRE LA DECLARACION DE NULIDAD Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS ASIENTOS C0001 Y C00002 DEL RUBRO TÍTULOS-DEDOMINIO- DE-LA, PARTIDA-NL 04023870- (ANTES-PARTIDA-N° 00954850) DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA.

9.- Como se tiene probado, la demandada no tiene derecho alguno en el predio materia de autos; sino más bien mediante un proceso irregular, ¡legitimó e ilegal, abusando del derecho y las normas que amparan el derecho registral, desconociendo el derecho de propiedad exclusivo del demandante, se inscribe el derecho de propiedad a favor de la sociedad conyugal.

10. - Habiéndose probado la calidad de bien propio del predio rústico denominado **LOTE 146-1-A-1- SUBLOTE NRO. 1,** signado con la **UC** 00003, ubicado en el distrito de La Joya de la provincia y departamento de Arequipa, e inscrito en la Partida N° 04023870 (antes Partida N° 00954850) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, a favor del recurrente, debe **cancelarse la inscripción registral contenida en los asientos C0001 y C0002** del rubro Títulos de Dominio de la partida indicada.

LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL RECURRENTE.

11. - Declarado el Mejor Derecho de Propiedad del recurrente en calidad de bien propio, respecto del predio rústico denominado **LOTE 146-1-A-1-SUBLOTE NRO. 1,** signado con la UC 00003, ubicado en el distrito de La Joya de la provincia y departamento de Arequipa, e inscrito en la Partida N° 04023870 (antes Partida N° 00954850) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, **solicito se disponga la inscripción del Derecho de Propiedad del mismo,** en la partida indicada a efecto de darle publicidad registral y evitar futuros actos de hostilidad frente a terceros.

12. - A la fecha se ha requerido a la demandada en innumerables ocasiones el reconocimiento del derecho de propiedad como bien propio del recurrente; sin embargo, se ha negado a ello; en este sentido, se le invitó a una audiencia de conciliación extrajudicial, la misma que no prosperó por la negativa de la demandada; habiéndose agotado la vía pre judicial, demostrando la legitimidad para obrar del demandante.

IV.- FUNDAMENTOS DE DERECHO
A.- DE ORDEN SUSTANTIVO:

CODIGO CIVIL

1.- Artículo 923°, que establece que la propiedad es el poder jurídico que permite, usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

2.- Articulo 927°, donde señala que la acción reivindicatoría es imprescriptible, no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción, por lo cual es procedente la presente acción.

CODIGO PROCESAL CIVIL

Amparo la presente en los Arts. 546° y 547° del Código Procesal Civil que establece la vía en la que se tramita el presente proceso, la competencia del Juez Especializado Civil y en los establecidos en los Arts. 424° y 425° del C. P.C. que tratan sobre los Presupuestos Procesales, como son capacidad de las partes, competencia y requisitos de la demanda y las condiciones de la acción los cuales se han cumplido a cabalidad.

JURISPRUDENCIA CONCLUSIÓN PLENARIA:
El pleno Jurisdiccional Nacional Civil adopta, por mayoría, el siguiente acuerdo: **“EN UN PROCESO DE REIVINDICACIÓN, EL JUEZ PUEDE ANALIZAR Y EVALUAR EL TÍTULO DEL DEMANDANTE Y EL INVOCADO POR EL DEMANDADO PARA DEFINIR.**

Que, la acción de Reivindicación es la acción real por excelencia e importa, en primer lugar la determinación del derecho de propiedad del actor; y, en tal sentido, si de la contestación se advierte que el incoado controvierte la demanda oponiendo título de propiedad, corresponde al Juez resolver esa controversia; esto es, analizar y compulsar ambos títulos, para decidir si ampara o no la Reivindicación.?. Que, conforme al Artículo Vil del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez puede resolver fundándose en hechos que han sido alegados por las partes; en consecuencia, en el caso concreto, se puede analizar el mejor derecho de propiedad como una categoría procesal de "punto controvertido"; pero no de "pretensión". Que, en aplicación de los principios de celeridad y economía procesales no resulta procedente derivar la demanda de reivindicación a otro proceso de mejor derecho de propiedad; y, además, porque la declaración judicial de mejor derecho de propiedad no es requisito previo y autónomo a la demanda de Reivindicación. Sostener lo contrario implica alimentar la mala fe del demandado que sabiendo que su título es de menor rango que el del actor, opta por no reconvenir especulando que se declare improcedente la demanda. Que, no se afecta el principio de congruencia procesal; porque, desde el momento en que por efecto de la contestación se inicia el contradictorio y se fijan lo puntos controvertidos, las partes conocen lo que está en debate y las pruebas que sustentan sus afirmaciones y negaciones; de modo que al declararse fundada o infundada la reivindicación por el mérito de éste debate, no se está emitiendo pronunciamiento sobre una pretensión diferente a la postulada en la demanda o extrapetita. Que, la jurisprudencia mayoritaria de la Corte Suprema se inclina por esta primera posición; como puede verse de la Casación N° 1320-2000- ICA de fecha 11 de junio de 2002, publicada el 30 dejunio de 2004; Casación **N° 1240-2004-TACNA** de fecha 1 de septiembre de 2005; Casación **N° 1803-72004- LORETO,** de fecha 25 de Agosto de 2005, publicada el 30 de marzo de 2006; Casación N° 729-2006-LIMA de fecha 18 de MARIO de 2006; y, asimismo, el Acuerdo del Pleno Distrital Civil de la Libertad de Agosto de 2007.

LA REIVINDICACIÓN"

El Pleno Casatorio Nacional en materia civil se realizó en Lima, los días 6 y 7 de junio 2008.

Fundamentos:

. Que, la acción de Reivindicación es la acción real por excelencia e importa, en primer lugar la determinación del derecho de propiedad del actor; y, en tal sentido, si de la contestación se advierte que el incoado controvierte la demanda oponiendo título de propiedad, corresponde al Juez resolver esa controversia; esto es, analizar y compulsar ambos títulos, para decidir si ampara o no la Reivindicación.

. Que, conforme al Artículo Vil del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez puede resolver fundándose en hechos que han sido alegados por las partes; en consecuencia, en el caso concreto, se puede analizar el mejor derecho de propiedad como una categoría procesal de "punto controvertido"; pero no de "pretensión".

. Que, en aplicación de los principios de celeridad y economía procesales no resulta procedente derivar la demanda de reivindicación a otro proceso de mejor derecho de propiedad; y, además, porque la declaración judicial de mejor derecho de propiedad no es requisito previo y autónomo a la demanda de Reivindicación. Sostener lo contrario implica alimentar la mala fe del demandado que sabiendo que su título es de menor rango que el del actor, opta por no reconvenir especulando que se declare improcedente la demanda.
. Que, no se afecta el principio de congruencia procesal; porque, desde el momento en que por efecto de la contestación se inicia el contradictorio y se fijan lo puntos controvertidos, las partes conocen lo que está en debate y las pruebas que sustentan sus afirmaciones y negaciones; de modo que al declararse fundada o infundada la reivindicación por el mérito de éste debate, no se está emitiendo pronunciamiento sobre una pretensión diferente a la postulada en la demanda o extrapetita.

- Que, la Jurisprudencia mayoritaria de la Corte Suprema se inclina por esta primera posición; como puede verse de la Casación N° 1320-2000-ICA de fecha 11 de junio de 2002, publicada el 30 de junio de 2004;

- **Casación N° 1240-2004-TACNA de fecha 1 de septiembre de 2005;**

- **Casación N° 1803-2004-LORETO, de fecha 25 de Agosto de 2005, publicada el 30 de marzo de 2006;**

- **Casación N° 729-2006-LIMA de fecha 18 de MARIO de 2006; y, asimismo, el Acuerdo del Pleno Distrital Civil de la Libertad de Agosto de 2007.**

- Si en un proceso de Reivindicación el demandado alega tener título de propiedad,

¿El Juez debe dilucidar el mejor derecho en ese mismo proceso?, al respecto nuestra más reciente Jurisprudencia sobre el tema señala:

"El artículo 927° del Código se limita a señalar que la acción de reivindicación es imprescriptible y que no procede contra el que adquirió el bien por usucapión, y si el poseedor alega tener un título de propiedad, el juez debe definir cual es el mejor título en dicho proceso, resultando que si hay un título inscrito anteriormente en el Registro de la Propiedad Inmueble, es de aplicación lo dispuesto en los artículos 2013° y 2016° del

Código Civil. En la reivindicación también procede determinar mejor derecho de propiedad, cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien controvertido, y ante un conflicto de derechos reales debe prevalecer aquel que tiene un derecho inscrito registralmente".

CASACIÓN N° 2376-2001 LORETO (El Peruano, 01/03/2002)

Lima, veintitrés de noviembre del dos mil uno

- "Que, el artículo novecientos veintitrés del Código Civil consagra los derechos del propietario de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien; Tercero.- Que, la acción reivindicatoría es la acción real por excelencia, ya que protege el derecho real más completo y perfecto que es el dominio; por ella se reclama no sólo la propiedad, sino
también la posesión, es la que puede ejercitar el propietario no poseedor de un bien determinado para que el poseedor no propietario se lo restituya".

Pleno Constitucional Civil de fecha 07 de junio del 2008 se tiene "Que las reglas del derecho común señalan que el derecho de propiedad inscrito o no inscrito es opon i ble erga omnes.

DOCTRINA

- La pretensión de reivindicación contemplada por el artículo 927° del Código Civil, tiene por finalidad come refiere Gonzáles Barrón, "... cuya función es permitir al propietario la recuperación del bien que se encuentre en poder táctico de cualquier tercero". Queda claro que por esta acción el propietario reclama el bien cuando este se encuentra en posesión de un tercero, por ello se dice de la Reivindicación que la interpone el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario.

- No es necesario que el demandado invoque y pruebe ser propietario, también puede oponerse si cuenta con algún derecho real que le habilite mantener en posesión legítima del bien. Esta alegación del demandado NO SE APLICA cuando su pretendido derecho deriva de hechos o relaciones jurídicas que no derivan del actor. Por ejemplo: si el demandado invoca ser propietario, pero adquirió el bien de un tercero; en este caso hay dos cadenas de transmisiones, y el juez deberá evaluar dentro de la misma reivindicación que cadena es mas fuerte.

- La acción Reivindicatoría tiene como sustento el derecho de propiedad, siendo su finalidad obtener la recuperación de la posesión que tiene otra persona, la misma que posee el bien ilegítimamente, es decir, sin tener derecho a poseer.

- LA ACCIÓN REIVINDICATORIA PROCEDE TAMBIÉN CONTRA AQUEL

QUE TENIENDO UN TÍTULO NO TIENE DERECHO A POSEER EL BIEN PORQUE SUS TRANSFERENTES NO ESTABAN LEGITIMADOS PARA OTORGARLO, COMO ES EL CASO DE LA TRANSFERENCIA PRIMIGENIA.

- No es necesario un proceso sobre mejor derecho de propiedad, porque en un proceso de reivindicación debe quedar establecido el título que a cabalidad acredite la propiedad del reivindicante. En consecuencia, nada impide que en un proceso sobre reivindicación, se determine también el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes tengan dicho título.

- Que los Registros Públicos no son constitutivos de derecho sino declarativos y que no existe obligación de inscribir la propiedad registralmente apenas uno lo adquiere, sino más bien la inscripción es por PUBLICIDAD y es un derecho que, los propietarios pueden o no hacer uso del mismo.

V.-MONTO DEL PETITORIO

Por su naturaleza no es apreciable en dinero

VI.-VIA PROCEDIMENTAL

Corresponde al proceso abreviado

VII- MEDIOS PROBATORIOS

1. **Escritura Pública de** fecha 22 de enero de 1979, otorgada ante notario público Guillermo Mayca Velarde, que contiene el contrato de compra venta de derechos mediante el cual el recurrente adquiere en copropiedad el predio materia de autos; con lo que pruebo, que **el predio fue adquirido por mi señor padre,** para que **luego pase a sus herederos de los cuales he adquirido sus derechos de propiedad,** siendo un **bien propio del recurrente** y no forma parte de la masa de la sociedad de gananciales; en este sentido, se demuestra la preexistencia de mi derecho, a la indebida declaración de derecho de propiedad realizada por el PETT, y con ello se demuestra el Mejor Derecho de Propiedad que me asiste.

2. **Escritura Pública** de fecha 25 de octubre de 1990, otorgada ante notario público Francisco Banda Chavez, que contiene el contrato de Liquidación de condomino mediante el cual el recurrente adquiere en copropiedad el predio materia de autos; con lo que pruebo, que **el predio fue adquirido como bien propio del recurrente y no**

forma parte de la masa de la sociedad de gananciales; en este sentido, se demuestra la preexistencia de mi derecho, a la indebida declaración de derecho de propiedad realizada por el PETT, y con ello se demuestra el mejor derecho de propiedad que me asiste.

3. **Partida de Matrimonio,** del recurrente con la demandada, con lo que pruebo que nos casamos en el año 1987, y con ello pruebo que **mi derecho de propiedad del predio fue anterior al matrimonio** (Escritura de compraventa de derechos de 1979); en este sentido, es un **bien propio adquirido antes del matrimonio** y no puede indicarse que se encuentre dentro de la sociedad de gananciales, y que indebidamente se realizó un trámite por parte del PETT.

4. **Escrito presentado por la demandada** ante el Sexto Juzgado Civil, de fecha 27 de setiembre del 2010, con el que pruebo que la misma **reconoce mi derecho de propiedad anterior al matrimonio** y que **es un bien propio;** en este sentido, se reconoce mi mejor derecho de propiedad.

5. **Partida N° 04023870** (antes Partida **N°** 00954850) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; con lá que pruebo la inscripción de derecho de posesión y posterior conversión a derecho de propiedad indebidamente realizada por el Proyecto Especial de Tierras (PETT).

6. **Recibos del pago de agua de regadío,** mediante los cuales pruebo el **ejercicio pleno y total de mi derecho de propiedad** respecto del predio materia de autos.

7. **Constancias de posesión** otorgada a favor de Agustina FARFAN CUEVA, con la que pruebo que la misma explotamos directamente el predio materia de autos y que **la demandada jamás ha ejercido derecho alguno sobre mi propiedad.**

8. **Acta de Conciliación N° 111-2021,** emitida bajo el expediente 110-2021 del Centro de Conciliación Extrajudicial Arequipa Concilla, con el que demuestro el interés para obrar en el presente caso.

VIII.- ANEXOS

1.A.- Copia de DNI del demandante
1.B.- Escritura Pública de fecha 22 de enero de 1979 **1.C.-** Escritura Pública de fecha 25 de octubre de 1990 **Í.D.-** Partida de Matrimonio
1.E.- Escrito de fecha 27 de setiembre del 2010
1.F.- Partida N° 04023870 (antes Partida N° 00954850) del Registro de

Predios de la Oficina Registral de Arequipa
1.G.- Recibos del pago de agua
1.H- Constancias de posesión otorgada a favor de Agustina FARFAN CUEVA
1.I- Acta de Conciliación N° 111-2021

POR LO EXPUESTO:

A Ud. pido Señor Juez admitir a trámite la presente demanda.

Arequipa,